

Ulf Malm och Lennart Levander

# Tryggare boende

Andra upplagan



Svensk  
Trygghetscertifiering

## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>	<b>Åtgärder för en trygg boendemiljö</b> .....	<b>16</b>
Om Svensk Trygghetscertifiering AB .....	3	Bostadsfastigheter .....	17
<b>Trygghet i boendet</b> .....	<b>4</b>	Parkeringar .....	24
Individuell otrygghet .....	4	Andra åtgärder .....	26
Upplevelse av platser .....	4	<b>Trygghetscertifiering</b> .....	<b>27</b>
Platsen måste besökas .....	5	Bakgrund .....	27
Fixing broken windows .....	6	Villkor för godkännande .....	28
<b>Brottslighet i bostadsområden</b> .....	<b>8</b>	Resultat .....	28
Så förebyggs brott .....	8	Förvaltning av en trygghets-	
Tillfället gör tjuven .....	10	certifierad fastighet .....	29
<b>Behovstrappan</b> .....	<b>12</b>	Ekonomi .....	29
<b>Trygg arbetsmiljö</b> .....	<b>14</b>	<b>Samarbete med andra</b> .....	<b>30</b>
<b>Att mäta brott och otrygghet</b> .....	<b>15</b>	<b>Om oss</b> .....	<b>31</b>
Polisanmälningssstatistik .....	15		
Enkätundersökning .....	15		
Intervjuer av nyckelpersoner .....	15		

©2021 Tryggare boende av Ulf Malm och Lennart Levander,  
Svensk Trygghetscertifiering AB.

Produktionsledare: Karin Göransson  
Layout, formgivning: Helén Kvarnlöf  
Fotografer: Stina Baaz, Lotta Höckert,  
Ulf Malm, Stefan Mattson och Lo Varg

Andra upplagan, första tryckningen. Augusti 2021.

## Inledning

Ett tryggt och säkert boende är den viktigaste boendekvaliteten enligt många boendeundersökningar. Ett tryggt boende skapar trivsel, ökad attraktivitet, en bättre arbetsmiljö och i förlängningen högre fastighetsvärden.

Denna handbok beskriver hur bostadsföretag och bostadsrättsföreningar kan arbeta systematiskt för ökad trygghet och minskad brottslighet i fastigheter och i bostadsområden. Metoderna är beprövade och utvecklade av oss sedan 2002 i nära samarbete mellan fastighetsförvaltare och experter på brottsprevention. Handboken innehåller både teoretisk bakgrund och praktiska exempel.

### **Om Svensk Trygghetscertifiering AB**

Svensk Trygghetscertifiering AB bildades 2018 och erbjuder fastighetsägare kunskapsunderlag för att genomföra dokumenterat effektiva åtgärder som leder till ökad trygghet och minskad brottslighet i boendet.

#### **Vi erbjuder följande tjänster:**

- Trygghetsbesiktningar av bostadsfastigheter med skriftliga protokoll med förslag till åtgärder.
- Projektledning, inventeringar och löpande konsultation.
- Trygghetscertifieringar av bostadsfastigheter.
- Trygghetscertifieringsprojekt med boendedialoger.
- Utbildningar och föreläsningar.
- Konsultation vid planering och nybyggnation.
- Trygghetsbesiktningar av villa/radhus och centrumfastigheter.
- Trygghetsvandringar i offentliga miljöer.
- Trygghetsanalyser av platser.
- Uppstart och drift av lokala föreningar mellan fastighetsägare (BID).



## Trygghet i boendet

Trygghet i boendet handlar i denna handbok om rädsla eller oro för att utsättas för brott i sitt bostadsområde, för egen del eller för annans del. Upplevd otrygghet innebär en försämrad livskvalitet som påverkar trivseln, vilket i sin tur påverkar bostadsområdets status negativt. Otrygghet leder till ödsliga bostadsområden som framkallar ytterligare otrygghet och brottslighet.

Ibland kan en diskussion om upplevd trygghet bli väldigt teoretisk. Ett argument som kan framföras är att otrygghet kan vara obefogad eftersom de individer som känner sig otryggast, till exempel kvinnor, samtidigt är minst utsatta för våldsbrott utomhus. En effektiv åtgärd skulle enligt ett sådant resonemang vara att informera om de verkliga förhållandena, om hur tryggt ett område egentligen är. Det är dessvärre inte så enkelt. En upplevd otrygghet medför att många väljer att inte vistas på vissa platser vid vissa tidpunkter och därför utsätter sig för färre risker. Upplevd otrygghet är därför brottsförebyggande. Upplevd otrygghet som är ”ogrundad” måste därför tas på allvar.

En annan felaktig teori går ut på att det finns någon slags automatisk motsättning mellan trygghet och

säkerhet där för mycket säkerhet skapar otrygghet. Det finns visserligen enskilda vulgära exempel på detta, men med sakkunskap och rätt avvägningar uppstår inte detta problem. Okunskap leder till otrygghet.

### Individuell otrygghet

Olika människor känner sig olika trygga i sitt bostadsområde. Två personer kan uppleva en och samma miljö på helt olika sätt. Problem uppstår när tillräckligt många tycker att en viss miljö, t ex. gångvägen, hållplatsen, källaren, tvättstugan, gården eller parkeringsplatsen ibland känns otrygg att vistas i.

### Upplevelse av platser

Förutom individuell otrygghet kan en och samma plats upplevas olika beroende på vilken tid på dygnet det är. Det finns ytterligare ett antal faktorer som var en för sig eller i kombination med varandra kan innebära att en plats upplevs som otrygg:



- *Det är en plats med dålig överskådlighet.*

Miljöer med många ställen där någon kan gömma sig kan skapa otrygghet. Det kan vara på grund av skymmande växtlighet eller byggnader. Undermålig belysning kvälls- och nattetid kan också skapa otrygghet i miljöer som känns trygga under dagtid.

- *Det är en plats med dålig insyn.*

Miljöer som är undanskymda och separerade från t.ex. bostadshus eller saknar besökare (social kontroll) under delar av dygnet kan skapa otrygghet.

- *Det är en skräpig och illa underhållen plats.*

Skräp, klotter, trasiga bänkar, sönderslagna rutor, planteringar som inte sköts, fastigheter som inte

är välskötta, skrotbilar, sneda skyltar eller annat som visar att ingen bryr sig om platsen. En sådan miljö lockar också personer med kriminellt uppsåt, vilket kan leda till brottslighet och att problemen förvärras.

- *Det är en plats där personer som kan uppfattas som hotfulla vistas i hög utsträckning.*

Detta kan vara personer som begår eller planerar att begå brott. Det kan vara missbrukare eller ungdoms-samlingar. Det behöver inte vara personer som är farliga, det räcker att de uppfattas som det.




### **Platsen måste besökas**

Dessa faktorer saknar emellertid betydelse om det inte är en plats som måste besökas av någon anledning. Det är därför viktigt att fråga de som bor i området om vilka platser som känns otrygga. Det kan göras i kundundersökningar eller vid andra kontakter med boende.

Att öka den upplevda tryggheten handlar om att åtgärda dessa punkter.



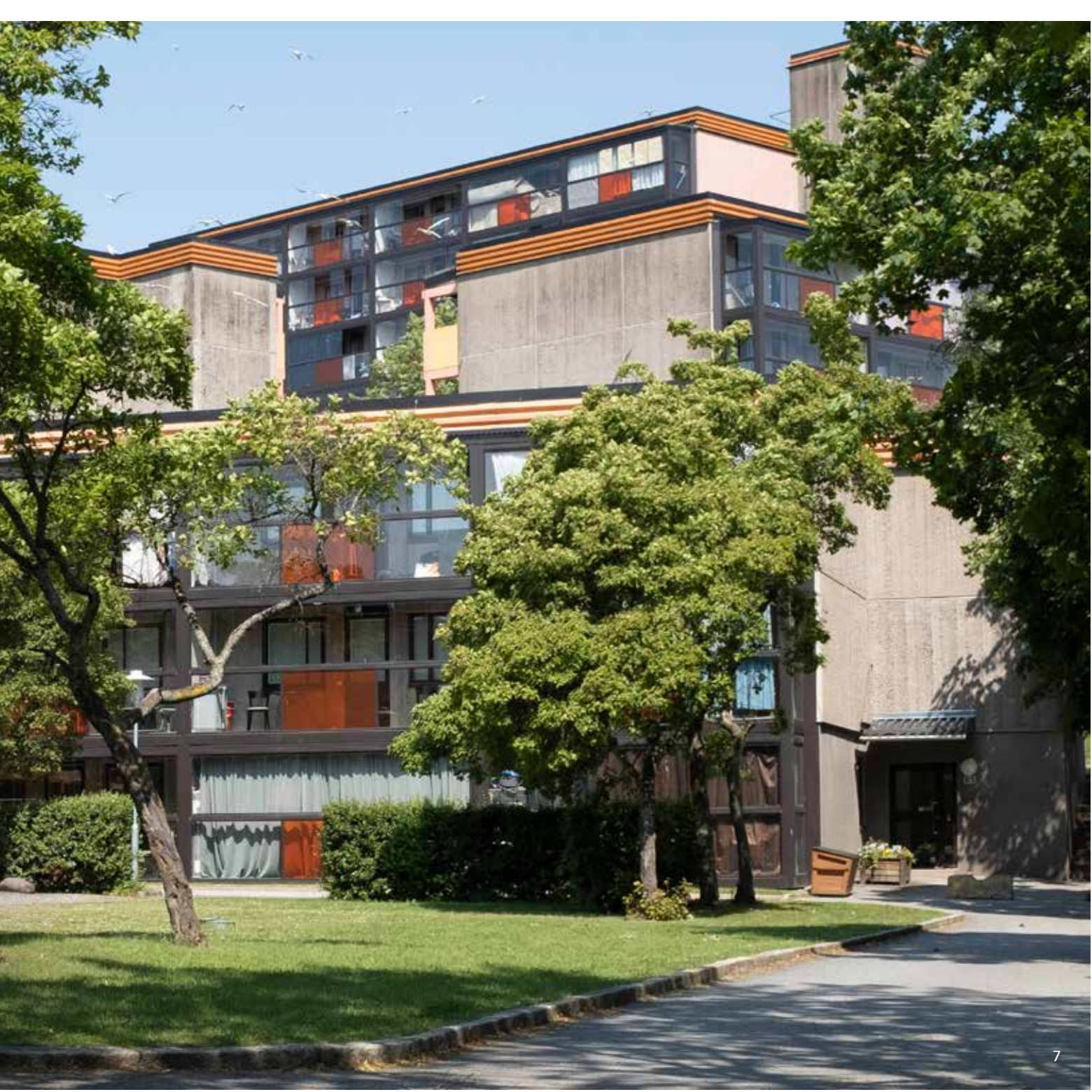


## Fixing Broken Windows

Många boendeundersökningar visar att det finns ett generellt behov av ordning och reda, rent och städat. Skadegörelse och nedskräpning hamnar alltid högt upp när de boende får rangordna problemen i sitt bostadsområde. Grunden i en fastighetsägares trygghetsarbete utgår från idéerna i boken *Fixing Broken Windows: Restoring Order and Reducing Crimes in Our Communities* av de amerikanska kriminologerna Kelling och Coles. Teorin går ut på att till exempel ett trasigt fönster måste lagas så snart som möjligt annars slås fler fönster sönder och området förefaller vara okontrollerat, vilket genererar fler brott och högre otrygghet. För ett bostadsföretag handlar det om att ha en bra förvaltning. Det är basen i trygghetsarbetet.

Åtgärd nummer ett för ett bostadsföretag som vill öka den upplevda tryggheten i sina fastigheter är därför att sköta det dagliga förvaltningsarbetet.





## Brottslighet i bostadsområden

Det går inte att separera trygghetsskapande arbete från brottsförebyggande. Den brottstyp som oftast drabbar de boende är stöldbrott. De brott som ibland kallas mängd- eller vardagsbrottslighet. Typiska exempel på detta är cykelstölder, fordonsrelaterade brott, förrådsinbrott, skadegörelse och bostadsinbrott. Människor som drabbas av brott känner sig otryggare än andra. Egen utsatthet för brott gör att bostadsområdet uppfattas som otryggare.

Förebyggande av vardagsbrottslighet ökar den upplevda tryggheten. Om ökad trygghet leder till att fler människor vistas ute minskar vardagsbrottsligheten ytterligare och så vidare.

En allmän otrygghet kan uppstå om våldsbrott blir kända via media. Medias uppgift är inte att nyansera bilden av brottslighet. Det bästa sättet att undvika ”negativ publicitet” av det här slaget är att förebygga brott samt att genom egen information ge en nyanserad bild. Det är en dålig taktik att låtsas som att problemen inte finns för att ”skydda” de boende. Detta är att underskatta de boende. Dels är de boende experter på problemen i sitt eget boende, dels förutsätter ett framgångsrikt förebyggande av ett problem att man pratar

öppet om det. Tänk om en läkare skulle avstå från att ställa en diagnos för att undvika att skrämma upp en patient?

Ett problem som skapar otrygghet i många bostadsområden är en slags allmän laglöshet som kommer till uttryck bland annat genom buskörning med moped och motorcykel, hänsynslös bilkörning och parkeringar samt plankning på allmänna färdmedel. Att inte försvåra eller stoppa dessa beteenden är klartecken till att begå grövre överträdelser.

Det vanligaste våldsbrottet i de flesta förortsområden begås i nära relationer, oftast i bostäder. För dem som utsätts för våld av en familjemedlem är detta extremt otrygghetsframkallande. Att hjälpa och stötta brottsoffer är både konkret brottsförebyggande och i sig trygghetsskapande.

### Så förebyggs brott

För att kunna förebygga brott är det nödvändigt att känna till hur ett brott uppstår. För att ett brott ska kunna begås krävs, enligt *rutinaktivitetsteorin*, följande tre omständigheter:



**1** *En motiverad gärningsman*, någon som av någon anledning kan tänka sig att begå ett brott.

**2** *Ett tillgängligt brottsoffer eller ett brottsobjekt*, någon att misshandla eller hota eller något att stjäla eller slå sönder.

**3** *Frånvaro av "kapabla väktare"*, någons närvaro som förhindrar att brott uppstår trots att de två första förutsättningarna är uppfyllda. Det kan till vara social kontroll eller någon form av teknisk övervakning.

Det räcker att en av omständigheterna försvinner för att det inte ska bli något brott. Ett bostadsföretag kan i första hand påverka punkterna två och tre. Det ska inte vara lika lätt att utsätta andra för brott. Det är det åtgärderna i denna handbok går ut på i första hand. Dessa åtgärder mot brott och otrygghet är offerorienterade. Det innebär att färre människor ska drabbas av brott och känna sig otrygga i sitt eget bostadsområde. Det ska inte vara lika lätt att utsätta andra för brott.

Det ska vara betydligt svårare för barn och ungdomar som växer upp i ett bostadsområde att inleda en brottskarriär.

Ofta blir det ett alltför stort fokus på att försöka påverka gärningsmannens beteende genom att försöka hitta ett vettigt "motiv" för brottet.



Det svåra arbetet med att försöka påverka denna punkt är i stället i första hand en fråga för familjer, skolor och myndigheter.

### Tillfället gör tjuven

Det gamla talesättet ”tillfället gör tjuven” är en enkel och bra utgångspunkt i ett brottsförebyggande arbete. I en trygg fastighet finns det få tillfällen, eller möjligheter, att begå brott. Även om det finns personer som kan tänka sig att begå brott i fastigheten så minskar brottsligheten eftersom den blir svårare att genomföra.

Att begå brott är ofta en källa till stress. Det finns alltid ett element av osäkerhet då man begår brott. De flesta förövare begår merparten av sina brott i områden som är välbekanta för dem eftersom detta minskar den upplevda risken och förstärker förövarens känsla av personlig säkerhet och kontroll.

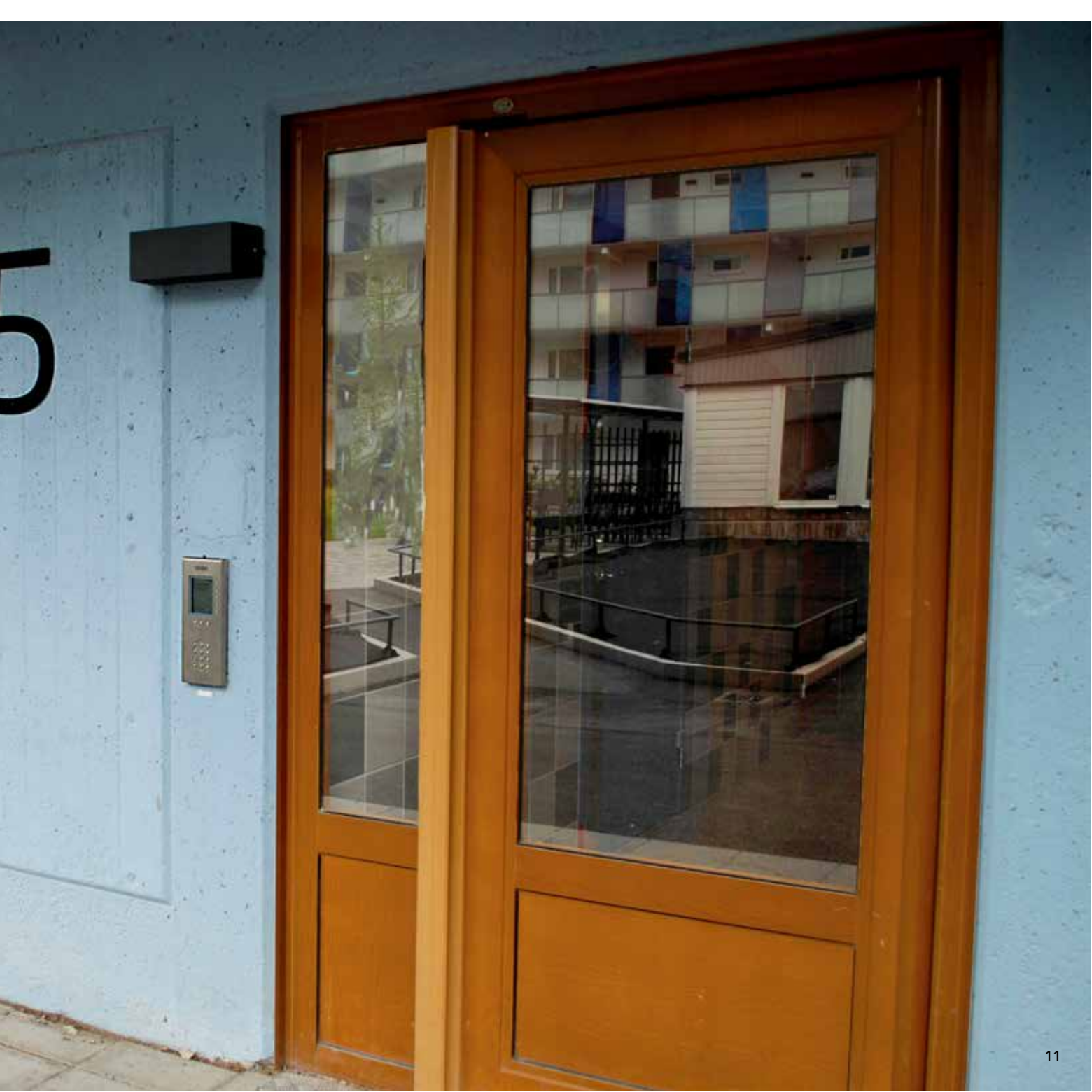
Detta betyder att brottslighet som förhindras genom fysiska åtgärder inte automatiskt flyttar någon annanstans. Att brottslighet som förebyggs på en plats automatiskt flyttar till en annan plats är, enligt vår erfarenhet, en av de mest seglivade och destruktiva myterna som finns. En enkel utgångspunkt i ett brottsförebyggande arbete är att man begår brott för att man kan.

Mänskligt beteende påverkas i allra högsta grad av fysiska omständigheter. Detta har myndigheter och företag sedan länge insett fungerar förebyggande inom brandsäkerhet, trafiksäkerhet, elsäkerhet, barnsäkerhet och alkoholpolitik. Märkligt nog finns inte denna insikt inom svensk kriminalpolitik.

Åtgärd nummer två (efter det dagliga förvaltningsarbetet) för att öka den upplevda tryggheten i en bostadsfastighet är därför att med fysiska åtgärder försvåra brott samt förbättra den naturliga övervakningen.









## Behovstrappan

Vi har konstruerat en behovstrappa för att underlätta rätt prioritering av fastighetsägares åtgärder för ökad trygghet och minskad brottslighet. I en fastighet som är Trygghetscertifierad av oss har ett systematiskt förvaltnings- och underhållsarbete, kolumnerna ett och två, åtgärdats. Dessa åtgärder är långsiktigt rutinarbete. Se motiv i föregående avsnitt. Åtgärder med utsmyckning i kolumn tre tillför ytterligare trivsel och attraktivitet.

Många fastighetsägare tror felaktigt att traditionellt säkerhetsarbete, åtgärder i kolumn fyra, kan lösa problemen i fastigheten. Dessa åtgärder ska bara ses som

lösningar på akuta problem. De är resurskrävande och ofta överdrivna. Den traditionella säkerhetsbranschen har av ekonomiska skäl inga intressen av att komma till rätta med problemen i en fastighet eller ett bostadsområde. Att tro att polisen ska lösa problemen i den egna fastigheten är också ett misstag som många gör.

Att installera bevakningskameror som åtgärd innan man försökt lösa problemen med lås, dörrar och belysning strider dessutom mot myndigheters krav och rekommendationer och gör det omöjligt att få tillstånd för bevakningen.



## BEHOVSTRAPPA FÖR ÖKAD TRYGGHET I BOENDET

1. Förvaltning	2. Underhåll	3. Utsmyckning	4. Trad. säkerhet	Sociala projekt
Helt och rent	Funktionell belysning	Konstnärligt trädgårdsarbete	Kamerabevakning	Gårdsförening
Ordning på uthyrning av lägenheter, parkeringar och lokaler. Koll på hyresgäster.	Säkra lås och dörrar till allmänna utrymmen	Ljusdesign	Rondering/riktad bevakning med väktare	Grannsamtal
Kontakt med hyresgäster	Säkerhetsdörrar till bostäder	Konstnärlig utsmyckning	Närvarosensorer och ljudskrämmor	Nattvandring
Trygghet för anställda	Säkra lägenhetsförråd	Separat tvättstuga ovan jord	Omfattande fysiskt skydd med synliga hinder och galler	Sponsring utan motprestation
Samarbete med andra fastighetsägare samt myndigheter	Tydliga halvprivata och privata zoner	Stadsodling	Strålkastare/kraftig belysning	Fritidsgård eller andra fritidsaktiviteter
Störningsjour	Lås och spärrar till klättringsbara fönster och balkonger	Attraktiva parkmiljöer	Gated communities	Evenemang
Tillträdesskydd och säker nyckelhantering	Skytning för tydlighet och orientering	Utsmyckning under helgdagar	Kalla på polisen	Åtgärder mot arbetslöshet

### Kommentarer och förtydliganden till kolumnen med sociala projekt

Åtgärderna i denna kolumn är, till skillnad från åtgärderna i kolumn ett till tre, tidsbegränsade. Detta gör att de endast kan påverka individer eller platser positivt så länge de pågår. Därför är de inte långsiktiga. Det finns dessutom en osäker brottsförebyggande effekt av dessa åtgärder. Många av åtgärderna kan ses som efterföljare i mindre skala till tidigare årtiondens stora statliga och kommunala förortssatsningar mot segregation och arbetslöshet, som inte fått några bestående resultat.

Vi har noterat att det är dessa åtgärder som av någon anledning ofta kommuniceras av fastighetsägare själva. Kanske känns de mer positiva än vanligt förvaltnings- och underhållsarbete? Samtidigt är det vår erfarenhet att de boende ofta tänker tvärtom. De boende prioriterar konkreta och effektiva fysiska åtgärder som handlar om ordning, reda, rent och snyggt. De åtgärder som ger sociala resultat – ökad trivsel, ökad trygghet, minskad brottslighet och ökad kontakt mellan grannar.

## Trygg arbetsmiljö

En Trygghetscertifierad fastighet resulterar i en bättre arbetsmiljö. Om en fastighetsägare ska lyckas fullt ut i sitt trygghetsarbete bör det finnas tydliga regler för hantering och förebyggande av hot och våld i arbetsmiljön. Vem som har ansvar för att dessa regler följs bör också vara tydligt och att den personen har rätt kompetens.

Väld, hot om våld eller andra repressalier mot fastighetsanställda är ett problem i många bostadsområden. Det finns ofta bevissvårigheter i de fall den anställde är ensam då hotet uttalas. Ord står mot ord.

Fastighetsvärdar, kundmottagare, distriktschefer, förvaltare, bostadsuthyrare, jurister, ekonomer (kravhantering), vd och störningsutredare eller motsvarande titlar är exempel på yrkesgrupper som löper risk att drabbas.

Väld och hot i arbetsmiljön skapar otrygghet och kan leda till att den anställde inte vågar ta nödvändiga kontakter, konflikter eller beslut. Den kan också i värsta fall leda till att det blir svårt att rekrytera nya medarbetare. Den kan också leda till att kompetenta medarbetare slutar på företaget. En otrygg arbetsplats är inte attraktiv.

Om någon drabbas av brott har staten vissa skyldigheter att hjälpa offret. Denna hjälp erbjuds dock enbart

nästan undantagslöst om någon åtalas för brottet, men inte heller då är denna hjälp självklar eller tillräcklig för brottsoffret/målsäganden. Om åtal inte väcks får brottsoffret klara sig själv när det gäller eventuella brottsskadeersättningar och andra frågor som kan uppkomma. Därför bör arbetsgivaren även erbjuda hjälp och stöd i denna del.

Många personer som drabbats av brott har behov av att prata om händelsen. Ofta räcker det att prata med anhöriga eller arbetskamrater. Ibland är detta inte tillräckligt. Därför bör det finnas regler om att den som utsätts för hot eller våld alltid ska ha rätt till professionell krishantering.



## Att mäta brott och otrygghet

Grunden i ett arbete för ökad trygghet och minskad brottslighet i en fastighet/bostadsområde är att kartlägga de problem som finns. Utifrån kartläggningen kan det fattas beslut om lämpliga åtgärder och göras uppföljningar och utvärderingar.

Det finns flera syften med kartläggningar:

1. Att identifiera problemen
2. Att påverka andra aktörer
3. Att utvärdera åtgärder
4. Att avliva myter

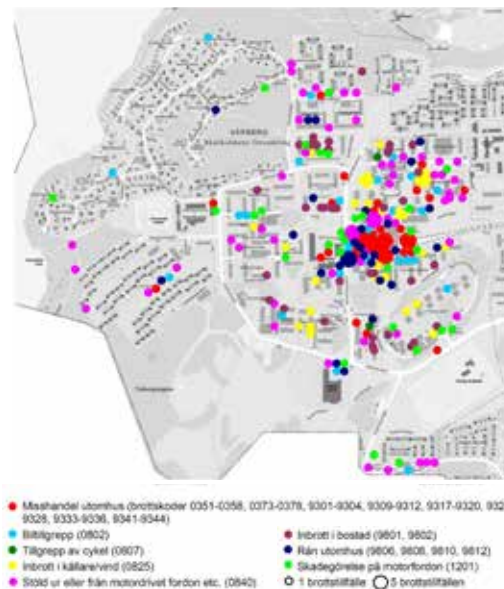
Kartläggningar kan göras med hjälp av flera metoder. Det bästa är att använda en kombination av dessa.

### Polisanmälningssstatistik

Trygghetsarbete i ett bostadsområde underlättas av att veta vilka brott som begås och var brotten begås. De brott som polisanmäls registreras i polisens register, RAR (Rationell anmälningsrutin). Det är viktigt att beakta att det är långt ifrån alla brott som anmäls.

### Enkätundersökning

Upplevd otrygghet mäts bäst genom att man frågar



experterna – de boende själva. Det är dom som bäst vet hur boendemiljön upplevs vid dygnets alla tider. De boende kan också tillfrågas om egen utsatthet för brott, som ett komplement till anmälningsstatistiken. Viktigt att påpeka här är att de boende inte är experter på hur problemen sedan ska åtgärdas.

### Intervjuer av nyckelpersoner

Förslag på lämpliga nyckelpersoner att intervjua är personer som genom sitt engagemang, erfarenhet eller profession har särskild kunskap om problemen i ett område.

Den lokala förvaltningspersonalen har viktig kunskap om otryggheten i ett bostadsområde. Denna baseras på egna upplevelser dagtid, vittnesmål från de boende eller på tecken på brottslighet, som till exempel skadegörelse, våld i nära relationer eller spår av inbrott.

A photograph of a modern apartment building with a red sculpture in the foreground and a street lamp. The building has multiple stories with windows and balconies. The sculpture consists of several large, interconnected red rings. A tall, black street lamp with a white, conical shade stands in the middle ground. The scene is set outdoors with some greenery visible.

## Åtgärder för en trygg boendemiljö

I detta avsnitt beskrivs våra rekommenderade åtgärder för ökad trygghet i en bostadsfastighet. Från utemiljön till källaren. De utgår från det teoretiska avsnittet tidigare i denna handbok. Åtgärderna ingår i underlaget för våra trygghetsbesiktningar och certifieringar.

Åtgärderna handlar om att göra det bästa av situationen i befintlig bebyggelse och omfattar belysning, skyltning, lås, brytskydd, dörrar och annat skalskydd samt förvaltningsrutiner.

I beskrivningen ingår inte tekniska specifikationer och riktlinjer för belysning, lås, brytskydd, förrådsburar och dörrar. Med bristfälliga specifikationer så installerar många leverantörer dessvärre undermåliga produkter på felaktiga sätt.

Det viktigaste skalskyddet bör finnas längst in i fastigheten. Om inte källaren mår bra så mår inte

fastigheten bra. I traditionellt säkerhetsarbete utgås det ofta felaktigt från att hotet kommer utifrån. Dessvärre är den typiska tjuven en boende eller besökare i fastigheten.

Därför är källarmiljöer och parkeringshus de mest strategiska miljöerna för ökad trygghet i ett bostadshus eller i ett helt område. Är dessa misskötta uppstår kriminogena zoner där brott uppstår. I dessa miljöer göms vapen och narkotika. Här kan barn och ungdomar som bor i huset ostört inleda sin brottskarriär. För att öka tryggheten även utanför fastighetsgränsen krävs samarbete med andra fastighetsägare. Detta samarbete underlättas om man först har gjort sitt bästa inom den egna fastigheten.

## Bostadsfastigheter

### Utemiljön

Belysningen ska vara utformad så att mötande personer kan urskiljas från omgivande bebyggelse och planteringar. Belysningen kan vara av många olika typer. Det viktiga är att belysningen är fullgod och inte bländande och att de som rör sig i området har överblick över utemiljön. Kraven ska vara högt ställda. Det räcker inte att följa någon standard om antal armaturer i förhållande till markytan. Vid åtgärd rekommenderas anlitande av någon som är specialiserad på belysning.

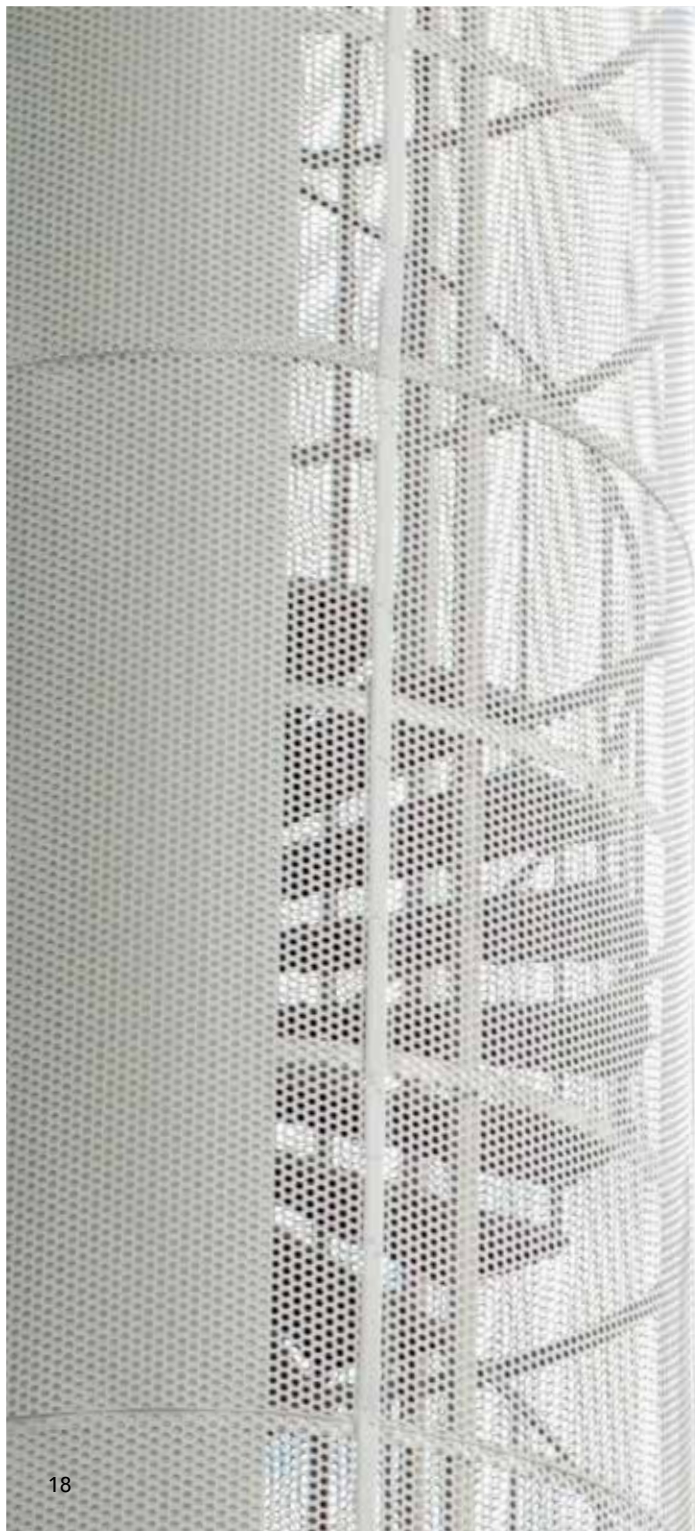
Redskap på lekplatser, bänkar, innergårdar etc. inom det egna ansvarsområdet ska vara hela och väl underhållna.

Buskar, häckar, träd och andra växande grödor ska vara underhållna så att de inte minskar möjligheten till överskådlighet och social kontroll på väg till och från hemmet.



Skymmande vegetation, skärmar eller plank intill huset ska undvikas. All vegetation intill huset ska vara nerklippt och underhållen så att det inte skymmer överskådligheten.





### **Entréparti**

Belysningen vid entrén ska inte vara bländande. Hela porten och låset ska vara belyst efter mörkrets inbrott. Det ska vara lätt att orientera sig till rätt port och det ska vara lätt att hitta och använda låset.

Gatuadresser och gatunummer ska vara väl synliga så att det är lätt att orientera sig i området. Gatunamn och nummer ska finnas uppsatta i den omfattning som behövs för att det inte ska finnas risk för förväxling.

Entrédörrarna ska ha godkända brytskydd och godkända elektroniska låsenheter. Varje entré ska vara väl utmärkt med nummer eller bokstav och ska vara låsta dygnet runt. Om det finns elektroniska låsenheter så ska dessa inte vara kombinerade med kodlås.

Alla glas som byts ut i entrédörrar ska vara okrossbara. Glas i nya entrédörrar ska vara okrossbara.

### **Trapphus**

Trapphuset ska ha en god belysning. Det ska inte finnas några obelysta partier.

Det ska finnas en anslagstavla i entréplanet där det framgår vem som äger fastigheten och hur hyresgästerna kan komma i kontakt med förvaltningen.

Det ska finnas en aktuell namntavla på hyresgästerna i alla uppgångar, väl synlig i entréplanet. Om det finns hiss så ska den ha god belysning och vara väl underhållen.

Nödutgångarna ska vara fria och tydligt utmärkta med godkända skyltar.

Det ska inte finnas några obehöriga anslag.



### Lägenheter

Alla lägenheter ska helst vara försedda med en godkänd säkerhetsdörr med tittöga. Eftersom detta är ett individuellt tillval är detta något som inte alltid kan uppfyllas.

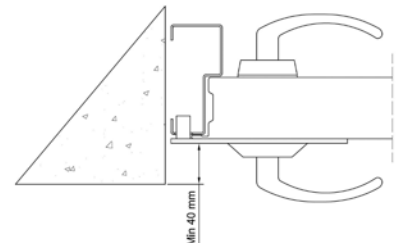
Lägenheter med terrassdörrar som finns i markplan med insyn och nära gångstråk ska, om möjligt, vara kompenserade med väl tilltagna distansytor, exempelvis uteplatser omgivna av staket eller häckar. Det behöver inte vara svårforcerbara hinder. Avgränsningarna behöver bara vara symboliska.

Terrass- och balkongdörrar samt fönster på markplan eller i loftgångar ska vara förstärkta med godkända

brytskydd och låsenheter. Detta är de mest sårbara lägenheterna och måste därför skyddas bättre än andra. Fönster och fönsterdörrar på dessa lägenheter är dessutom ofta insynsskyddade.

### Källar- och vindsdörrar/branddörrar

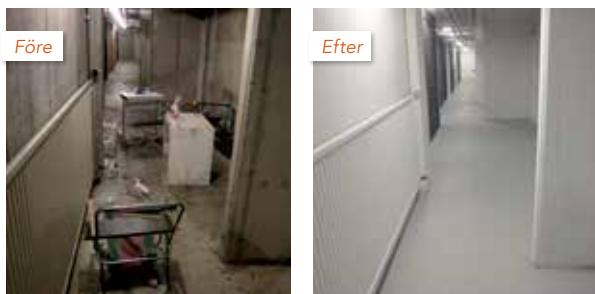
Källar- eller vindsdörrar ska vara förstärkta med godkända brytskydd och godkända elektroniska låsenheter. Dörren bör vara förstärkt så att den står emot angrepp. Ett bra sätt att förhindra inbrott är att förse dörren med brytskydd som täcker springan. Finns möjligheter till att få fram en negativ brytvinkel så ska detta utnyttjas. Negativ brytvinkel uppstår då brytskydd är monterat på dörrkarm eller dörr så att det inte går att få någon riktig brytvinkel med ett brytverktyg. Väggarnas hållfasthet kan ställas i relation till den säkerhet som dörrarna förväntas ge. Det är med andra ord meningslöst att installera en säker dörr i en vägg som lätt ger vika.



### Lägenhetsförråd

Förråden ska ha god belysning. Det är viktigt att belysningen är tillräcklig i alla delar av utrymmet så att inga mörka vinklar och vrår finns. Ljusa väggar och tak underlättar belysningen.

Väggar till förråd ska bestå av godkänt galler eller liknande. Detta är en av de viktigaste investeringarna för trygghet i fastigheten.



Källare/vindar ska vara sektionerade i så små enheter som möjligt för att förhindra obehöriga att röra sig fritt i gångarna. Bedömningen får göras med mycket sunt förnuft och inte bryta mot brandskyddsbestämmelser. Fastighetsvärdar ska göra regelbundna underhålls- och ordningskontroller i källar- och vindsutrymmen.

Förvaltningen ska veta vilken hyresgäst som disponerar respektive förråd.

Vi förordar att alla förråd, även tomma, ska vara låsta med hänglås, minimum säkerhetsklass 2, eller ännu bättre – ha elektroniska lås.

### Övriga gemensamma utrymmen

Allmänna utrymmen, t ex tvättstuga och cykelrum ska, om möjligt, vara helt avskilda från lägenhetsförråden. Detta för att se till att så få som möjligt har tillgång till de enskilda utrymmena.

Dörrar till allmänna utrymmen ska vara förstärkta med godkända elektroniska låsenheter och godkända brytskydd. Här finns det dessvärre inte någon säkerhetsklassning att utgå från så denna fråga kräver särskild kunskap.

Källarkorridoren ska vara inredd i ljusa färger och försedd med god belysning.

### Nyckel- och passersystem

Nyckelförvaring ska finnas i minst ett låst säkerhetsklassat skåp.

Förvaltningen ska ha fullständig kontroll på nyckel- och passersystemet till de gemensamma utrymmena så att tillträde och behörighet styrs av behovet.

### Tvättstuga

Tvättstugan ska, om möjligt, vara fristående eller placerad på bottenvåningen med entré i fasad.

Tvättstugan är i många fastigheter den otryggaste platsen. Det är därför en stor fördel om den är placerad i markplan.

Tvättstugan ska vara inredd i ljusa färger och försedd med god belysning. Den ska ge ett ljus och inbjudande intryck.



Tvättstugan ska ha elektroniskt bokningssystem. Osämja mellan hyresgäster, stölder i tvättstugan, tvätttider som inte följs och dålig städning kan ställa till stora problem mellan boende och för förvaltningen. Ett elektroniskt bokningssystem har visat sig vara en mycket bra lösning på alla dessa problem.

### **Cykel- och barnvagnsparkering**

Yttre cykelparkeringar ska vara synliga från fastighetens lägenheter. Den motiverade cykeltjuven ska känna sig iakttagen och otrygg. Detta gäller även efter mörkrets inbrott. Därför ställs höga krav även på belysningen av cykelparkeringen.

Det ska finnas möjlighet att låsa fast cykeln vid cykelparkeringen eller i eventuellt cykelrum.

Det ska göras en inventering om vem som äger vad i eventuella cykel- och barnvagnsrum minst en gång per år.

Cykel- och barnvagnsrum ska vara inredda i ljusa färger och försedda med god belysning.



### **Förvaltning**

I princip ska alla brott mot fastighetsägaren polisanmälas. Det är viktigt att alla brott kommer till polisens kännedom så att de kan göra rätt prioriteringar.

Alla fastighetsvärdar bör ha kunskap för att kunna möta och handha de speciella problem som gäller kring boende eller barn som misshandlas, förföljs eller trakasseras av anhöriga. Här rekommenderas kontakt med lokal kvinnojour, socialförvaltning och lokal polis.

Om ett lokalt brottsförebyggande råd eller motsvarande ordnar trygghetsvandringar i området så bör en representant från fastighetsägaren delta.

Fastighetsvärdar ska rutinemässigt kontrollera att dörrstängare och lås i dörrar till allmänna utrymmen samt belysning fungerar.

Det ska vara tydligt inom förvaltningen som har hand om störningsärenden.

Upptäckt klotter och annan skadegörelse ska åtgärdas så snart som möjligt.

Fastighetsägaren bör ha fungerande rutiner vid hot, våld och oväntade dramatiska händelser.







## Parkeringar

För inte så många år sedan fanns det stora problem med bilbrottslighet i många bostadsområden. När elektroniska startskydd blev obligatoriska minskade dessa problem dramatiskt. Tillfället gör tjuven. Ett brott som emellertid fortfarande är vanligt är stöld av bildelar. Så det finns mycket goda skäl att ha ordning och reda i parkeringsmiljöerna. Av samma anledning som i övriga fastigheten.

### Öppna parkeringar

- Hela parkeringen ska vara mycket väl upplyst.
- Gatadressen ska tydligt framgå vid infarten.
- Skyltar och eventuella parkeringsautomater ska vara läsbara, hela och raka.
- Parkeringen ska vara välskött och underhållen.
- Hela parkeringen ska vara översiktbar från bostadshus. Alternativt kompenseras en bristande naturlig övervakning med teknisk övervakning.
- Skyltningen på parkeringen ska vara tydlig med klara markeringar av förhyrda respektive besöksparkeringar.
- Antalet in- och utfarter ska vara så få som möjligt.
- Parkeringen ska vara tydligt avgränsad med staket, häck eller dylikt.

- Det ska finnas skyltar där det tydligt framgår att Fastighetsägaren äger eller förvaltar parkeringen.
- Eventuella radgarage ska vara sektionerade i så små enheter som möjligt.
- Eventuella garageportar ska vara försedda med godkända lås och brytskydd.
- Eventuella garageportar ska vara väl upplysta.
- Det ska finnas tillräckligt med papperskorgar uppsatta inom det egna förvaltningsområdet.
- Upptäckt klotter och/eller skadegörelse ska saneras/åtgärdas snarast möjligt.



## Parkeringshus

- Det ska finnas skyltar vid infarten där det tydligt framgår vem som äger eller förvaltar parkeringshuset.
- Gatuadressen ska framgå tydligt vid infarten.
- Skyltar och eventuella parkeringsautomater ska vara läsbara, hela och raka.
- Parkeringshuset/garaget ska vara invändigt målat i ljusa färger och försett med god belysning.
- Parkeringshuset/garaget ska vara välskött och underhållet.
- Skyltningen i parkeringshuset ska vara tydlig med klara markeringar av förhyrda respektive besöksparkeringar.
- Nödutgångarna ska vara fria och tydligt utmärkta med godkända skyltar.
- Det ska bara finnas så många portar/utgångar som krävs ur utrymningssynpunkt.
- Förhyrda parkeringsplatser i parkeringshuset/garaget ska vara separerade från gästparkeringar.
- Det ska finnas elektroniskt passersystem eller annat likvärdigt system i parkeringshuset/garaget. Detta gäller för såväl infart som utfart.
- Det ska finnas tillräckligt med papperskorgar upp-satta, alternativt kompenseras detta med tillräcklig rondering och städning.
- Upptäckt klotter och/eller skadegörelse ska saneras/åtgärdas snarast möjligt.
- Om garageanläggningen är stor ska den vara sektionerad i mindre enheter.
- Fastighetsägaren ska göra regelbundna kontroller i bilburarna för att tillse att förvaring av brandfarliga/explosiva varor eller annat sker i enlighet med gällande bestämmelser.



## Andra åtgärder

### Trygghetsvandringar

För inventeringar av offentliga miljöer utanför fastighetsgränsen rekommenderas trygghetsvandringar tillsammans med andra berörda fastighetsägare, trafik- och parkförvaltning, polis och boende.

### Försvårande av andrahandsuthyrning och brott mot välfärden

Fastighetsägare bör ha rutiner för kontroller och hantering av olaga andrahandsuthyrning av bostäder. Här rekommenderas samarbete med myndigheter och socialförvaltning i den utsträckning det är möjligt enligt de sekretessregler som förhindrar sådant samarbete.

Ytterligare ett sätt att försvåra olaga andrahandsuthyrning av bostäder kan vara nya parkeringshyresavtal som stadgar att hyrestagaren måste vara folkbokförd på en adress i det aktuella området och att fordonet är registrerat på en person i hushållet. Registreringsbeviset visas upp vid tecknandet av avtalet. Alternativt ska hyrestagaren arbeta i det aktuella området och visa upp intyg från arbetsgivaren om detta. På detta sätt försvåras också andra former av brott mot välfärdssystemet.

### Värdeskåp

För att förebygga bostadsinbrott och därmed öka tryggheten kan fastighetsägaren erbjuda ett stöldskydds- och brandklassat värdeskåp som tillval.



### Åtgärder mot våld i nära relationer

Det vanligaste offret för våld i många förorter är någon som blir utsatt av en närstående. Våld i nära relationer handlar om upprepad brottslighet. Ett sätt att minska denna brottslighet är således att försöka hjälpa offren ur en sådan situation. Om en motiverad gärningsman saknar tillgång till brottsoffer så omöjliggörs brott. Det är alltså inte gärningsmannens tankeverksamhet som är grundproblemet. Se mer i avsnittet om *rutinaktivitetsteorin*.

Konkret hjälp till brottsoffer är en social insats. En fastighetsägare har goda förutsättningar att tillsammans med myndigheter och frivilligorganisationer delta i ett sådant brottsförebyggande arbete. En åtgärd kan vara att informera om professionell hjälp på anslag i trapphus och tvättstugor samt att utbilda fastighetskötare och andra i förvaltningen, som kommer i kontakt med boende, om hur de bör hantera problemet.





## Trygghetscertifiering

### Bakgrund

Svensk Trygghetscertifiering AB genomför besiktningar för ökad trygghet och minskad utsatthet för brott i bostadsfastigheter. Vi mäter och poängbedömer tillståndet i fastigheter. Systematiskt besiktigar vi utemiljöer, trapphus, källare, cykelrum, tvättstugor och andra allmänna utrymmen. Vi kontrollerar belysning, växtlighet, dörrar, brytskydd, lås, skyltning, förvaltningsrutiner och annat som påverkar tryggheten för boende, besökare och medarbetare. Besiktningens protokoll används som kunskapsunderlag för genomförande av konkreta åtgärder.

Besiktningen är anpassad för befintlig bebyggelse och kan användas i flerbostadshus i både traditionell stadsbebyggelse och i miljonprogramsområden.

Våra trygghetsbesiktningar utvecklades inledningsvis i Gamlestaden och Angered i Göteborg 2002. Fyra år senare utfärdades de första certifieringarna med

metoden som grund. Sedan dess har metoden använts av bland annat Riksbyggen, Landskrona Stadsutveckling, Svenska Bostäder i Stockholm och Helsingborgshem. Metoden utvecklades delvis med inspiration och kunskap från BoTryggt 01 och 05 (polisens forskningsenhet, Stockholm). Genom åren har många experter på brottsförebyggande och säkerhetsarbete samt personer med lång erfarenhet på fastighetsförvaltning deltagit i vidareutvecklingen av metoden.

Från 2007 har metoden använts av föreningen Fastighetsägare i Järva och efter hand i samarbete med föreningarna mellan fastighetsägare i Skärholmen, Rågsved och Hässelby-Vällingby.

Rutinerna och kraven för certifiering är under ständig utveckling.

Våra checklistor åtnjuter skydd enligt 49 § upphovsrättslagen.

## Villkor för godkännande

En trygghetsbesiktning kan resultera i en Trygghetscertifiering. Ett formellt godkännande/certifiering kan endast utfärdas av Svensk Trygghetscertifiering AB eller av oss utsedda samarbetspartners. Svensk Trygghetscertifiering AB ansvarar för innehåll och uppdateringar. En fastighet som är Trygghetscertifierad kan märkas med speciellt framtagna dekaleringar. En certifiering utfärdas fem år i taget eller fram till och med att en fastighet byter ägare. Svensk Trygghetscertifiering AB har rätt att återkalla en certifiering om fastighetsägaren inte följer de rutiner som krävs.

Vi tillhandahåller också projektledning och konsultation vid genomförande av åtgärder i samband med certifiering.

Innehållet i en trygghetsbesiktning kan också användas som kunskapsunderlag vid planering av nya bostäder.

## Resultat

Att en fastighet är Trygghetscertifierad innebär ingen garanti för att fastigheten eller de boende inte kan bli utsatta för brott. Åtgärderna syftar till att försvåra brott och göra dem mindre lönsamma. Därför visar utvärderingar att brottsligheten kan minska väldigt kraftigt i en certifierad fastighet. Alla som bor i en godkänd fastighet kommer inte heller att känna sig trygga. Utvärderingar och erfarenhet visar dock att den generella upplevda tryggheten kommer att öka eftersom

det finns ett samband mellan utsatthet för brott och upplevd trygghet. Vidare bidrar en städad och väl underhållen miljö till ökad trygghet.

Efter åtgärder kan en del brottslighet komma att flytta till andra fastigheter i närheten eller på annan ort, men långt ifrån alla. Det finns inga studier som pekar på att en automatisk överflyttning av brott sker när fysiska brottsförebyggande åtgärder genomförs. Det är tillfället som gör tjuven och fastighetsägare kan göra mycket för att minska tillfällena.

En Trygghetscertifiering stimulerar till åtgärder för minskad brottslighet och för ökad säkerhet, trygghet och trivsel.

## Förvaltning av en trygghetscertifierad fastighet

Det är viktigt att certifieringen efterlevs och det är förvaltningen som ansvarar för att underhålla de åtgärder som blivit utförda. I förvaltningen bör det finnas tydliga rutiner om vem som är ansvarig och vilket tillvägagångssätt som gäller för olika ärenden. Till exempel vem som sköter störningsärenden och att skadegörelse åtgärdas snarast. Även kring intern säkerhet bör det finnas tydliga ansvarsområden.

För att underlätta förvaltningens arbete bör denna handbok finnas tillgänglig.



## Ekonomi

Frågan om huruvida trygghetsarbete är lönsamt för en fastighetsägare är svårt att ge ett enkelt svar på. Dels saknas forskning på området, dels är dessa kostnader svåra att mäta och dels bokförs kostnader för brottslighet och otrygghet i regel inte som det. Mycket talar dock för att effektiva och genomtänkta åtgärder för ökad trygghet – en Trygghetscertifiering – är lönsamma och värdehöjande. Det enklaste argumentet är att det inte behöver vara dyrare att göra rätt än att göra fel. Om ett underhållsarbete planeras där åtgärder handlar om trygghet så är det självklart bättre att genomföra arbetet med rätt åtgärder än med fel. Att tro att låssmeder, dörrtillverkare och andra entreprenörer på egna initiativ levererar de bästa och säkraste åtgärderna är ett misstag som kan bli väldigt dyrt. Att tro att man ”kan bäst själv” kan även det bli ett mycket dyrt misstag.

Ett ytterligare argument för att en Trygghetscertifiering är lönsam för fastighetsägare är insikten om att brottslighet och otrygghet innebär stora kostnader. Exempel på sådana är:

- Direkta förvaltningskostnader, t ex. felanmälningar av lås, dörrar, krossat glas, dörrstängare, belysning, klottersanering m.m. Dessa kostnader kan vara höga, särskilt om det handlar om återkommande akuta åtgärder på grund av grundläggande brister i förvaltning och underhåll.
- Kostnader för omflyttningar på grund av otrygghet: De som flyttar på grund av otrygghet är dessutom ofta de hyresgäster som står för stabiliteten och tryggheten i bostadsområdet.
- Kostnader för bevakning, kameror och andra traditionella säkerhetsåtgärder:

Dessa kostnader är ofta onödiga om man gör åtgärder i rätt ordning (se behovstrappan på sidan 13).

- Kostnader för vakanser på grund av otrygghet: Denna kostnad kan bli väldigt hög under vissa perioder och på de platser som är utsatta.
- Kostnader för en dålig arbetsmiljö: Det blir svårare och dyrare att hitta kompetenta och engagerade medarbetare.
- Kostnad på grund av dåligt rykte som bostadsaktör: Det blir svårare att få byggrätter eller möjlighet att förvärva nya bestånd.
- Kostnad för ett dåligt rykte i ett bostadsområde: Följden blir lägre status och lägre fastighetsvärden.

Många av dessa kostnader är, som sagt, svåra att mäta. Samtidigt som det kan det vara svårt att motivera den investering som en Trygghetscertifiering kan medföra eftersom den automatiskt inte ger en hyreshöjning. Det kan tyvärr därför vara kortsiktigt lönsammare att strunta i trygghetsarbetet, ibland i kombination med tomma ord om social hållbarhet i årsredovisningar och andra kommunikationskanaler. Om man vill se hur duktig en fastighetsägare verkligen är på trygghetsarbete, titta i källaren och andra gemensamma utrymmen, där finns facit.

En Trygghetscertifiering är långsiktigt lönsam. Att få med sig hyresgästerna på en Trygghetscertifiering är ytterligare en nyckel i ett trygghetsarbete som ger ökade fastighetsvärden. För en bostadsrättsförening är motiven för Trygghetscertifiering lika starka. Den påverkar även privatekonomin på ett positivt sätt.





## Samarbete med andra

En fastighetsägares trygghetsarbete genomförs av naturliga skäl i första hand innanför den egna fastighetsgränsen. Eftersom de boende rör sig över fastighetsgränserna är det ofta också nödvändigt att söka lokalt samarbete med andra fastighetsägare. Hur samarbetet bör se ut lokalt varierar beroende på behov och fysiska förutsättningar.

Kommunen är en nyckelaktör i alla bostadsområden eftersom de äger och förvaltar allmänna gator, torg och gångvägar. Polisen är en annan nyckelaktör som inte bara ansvarar för lag och ordning utan också har stor kunskap om aktuella lokala problem.

Ofta finns ett lokalt brottsförebyggande råd där fastighetsägare kan få möjlighet att delta. Om det finns större lokala utmaningar rekommenderas formaliserat samarbete genom initiativ till eller medlemskap i föreningar mellan fastighetsägare. Tre kända förebilder för sådana föreningar är BID Gamlestaden i Göteborg, Fastighetsägare i Järva i Stockholm och BID Sofielund i Malmö som funnits sedan 2001, 2007 respektive 2014. En tanke bakom dessa föreningar är att ingen fastighetsägare har konkurrensfördelar av en misskött och otrygg grannfastighet.

## Om oss



**Ulf Malm** är jurist och har arbetat med brottsförebyggande arbete och kartläggningar av brottslighet och otrygghet sedan 1997. Ulf har utvecklat, drivit och deltagit i konkreta metoder för minskad brottslighet och ökad trygghet i många bostadsområden i Sverige. Uppdragsgivare har bl.a. varit Förvaltnings AB Framtiden, Bostads AB Poseidon, Bostadsbolaget, Gårdstensbostäder, BID Gamlestad, Wallenstam, Riksbyggen, Allmännyttan, Fastighetsägarna, Svenska Bostäder, Familjebostäder, BID Sofielund, Fastighetsägare i Järva, Rågsveds Fastighetsägare, Hässelby-Vällingby Fastighetsägare, Helsingborgshem, Landskrona Stadsutveckling och AB Väsbyhem. Han har också haft och har uppdrag vid uppstart och verksamhetsdrift av flera lokala föreningar mellan fastighetsägare i Göteborg, Stockholm, Malmö och Upplands Väsby.



**Lennart Levander** blev polis 1979. 20 år senare fick han uppdrag på enheten för forskning och utveckling i Polismyndigheten i Stockholms län där han och kollegor i samarbete med forskare på Chalmers och KTH utvecklade BoTryggt 01 och senare BoTryggt 05, som var handböcker för brottsförebyggande och trygghetsskapande i bostadsområden. Från 2007 var Lennart tjänstledig från polisen och arbetade som konsult på Fastighetsägare i Järva där han hade uppdraget att genomföra trygghetsbesiktningar och utveckla arbetsmetoden. 2011 fick Lennart ta emot utmärkelsen "Årets säkerhetskonsult" vid Security Awards. 2012 återgick Lennart till polisen för att sedan återigen börja på föreningen 2015 och samtidigt säga upp sig på polisen.



**Jens Olsson** har tidigare varit projektledare för Helsingborgshems Trygghetscertifiering. Rollen har inneburit ansvar för trygghetsbesiktningar, boendedialoger och projektledning av byggåtgärder. Vid Trygghetscertifiering på Helsingborgshem har Jens tillsammans med sina kollegor också gjort en certifiering som innebär att hyresgästerna i varje fastighet har tackat ja till åtgärderna mot en hyreshöjning. Jens har också en grund inom fastighetsförvaltning efter sin utbildning till fastighetsföretagare i Malmö.

För en fastighetsägare handlar ökad trygghet om vanligt förvaltnings- och underhållsarbete. Det gäller bara att göra det i tillräcklig omfattning och på rätt sätt. Detta beskrivs i denna handbok.

Vi på Svensk Trygghetscertifiering AB har många års erfarenhet av konkret trygghetsarbete i bostadsområden runt om i Sverige.



Svensk  
**Trygghetscertifiering**

[www.svensktrygghetscertifiering.se](http://www.svensktrygghetscertifiering.se)